

PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI HAK-HAK ATAS TANAH KARENA RUSAK DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BULELENG

Oleh:

I Putu Wahyu Saputra¹ dan I Gede Surata²
(gede.surata@unipas.ac.id)

Abstrak: Sertipikat hak atas tanah dapat rusak karena bencana alam, atau kejadian lain, sehingga tidak dapat dengan jelas menyatakan hak-hak yang terkandung di dalamnya. Dalam keadaan demikian dimungkinkan diterbitkan sertipikat pengganti. Penelitian ini meneliti tentang konsekuensi hukum apabila tidak dilaksanakan penggantian sertipikat hak atas tanah yang rusak, pelaksanaan penerbitan sertipikat pengganti hak-hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, dan kekuatan hukum sertipikat pengganti hak-hak atas tanah. Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris, bersifat deskriptif. Pengumpulan data dilakukan dengan studi dokumen dan wawancara. Data yang terkumpul dianalisis secara kualitatif. Konsekuensi hukum apabila tidak dilaksanakan penggantian sertipikat hak atas tanah yang rusak adalah sertipikat tersebut tidak dapat lagi membuktikan secara kuat hal-hal yang tidak dapat terbaca dari sertipikat tersebut. Pelaksanaan penerbitan sertipikat pengganti hak-hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dapat dilakukan sesuai ketentuan. Kekuatan hukum sertipikat pengganti hak-hak atas tanah tidak berbeda dengan sertipikat hak atas tanah, karena pengertian dan fungsi sertipikat pengganti pada dasarnya tidak berbeda dengan sertipikat hak atas tanah.

Kata-kata Kunci: Konsekuensi dan Kekuatan Hukum, Sertipikat Pengganti.

PENDAHULUAN

Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha, sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan

¹ Alumni Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti.

² Alumni Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti

yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan (Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Setiap penguasaan dan penggunaan hak atas tanah harus ada landasan hukumnya sehingga yang bersangkutan akan mendapatkan perlindungan hukum, terhadap gangguan dari pihak lain yang menguasai dan menggunakan tanah tanpa ada landasan haknya, baik tanah pemerintah maupun tanah kepunyaan pihak lain, dilarang. Penguasaan dan penggunaan tanah demikian disebut dengan *ocupasi illegal* (Haryati, 2007).

Pendaftaran tanah yang merupakan bagian dari urusan agraria yang pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria terdapat dalam Pasal 19. Aturan ini kemudian diatur lebih lanjut melalui peraturan pelaksana, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, hadirnya peraturan pelaksana ini menjadi jawaban akan kebutuhan kepastian hukum pada para pemilik tanah. Mengingat pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan Pemerintah. Adanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 meneguhkan untuk pertama kalinya Indonesia mempunyai suatu lembaga tanah, hal ini tambah sempurna dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sebelum adanya kedua produk hukum ini, dikenal Kantor Kadaster sebagai Kantor Pendaftaran untuk hak-hak atas tanah (Adrian Sutedi, 2007: 112).

Pendaftaran tanah bermanfaat tidak hanya bagi pemilik tanah, tetapi juga bagi pemerintah sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA, bahwa:

1. dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum;
2. dengan informasi pertanahan yang tersedia di Kantor Pertanahan maka pemerintah akan mudah merencanakan pembangunan Negara yang menyangkut tanah, bahkan bagi rakyat sendiri lebih mengetahui kondisi peruntukan tanah dan kepemilikannya;

3. dengan administrasi pertanahan yang baik akan terpelihara masa depan pertanahan yang terencana (A.P.Parlindungan, 2002: 112).

Pendaftaran tanah merupakan tugas Pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan (suatu “*Rechts Kadaster*” atau “*Legal Cadastre*”). Tujuan pendaftaran tanah dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 adalah :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang hak diberikan sertifikat sebagai tanda buktinya.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dengan mengadakan perbuatan hukum mengenai bidangbidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli atau calon kreditur, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Maka data tersebut diberi bersifat terbuka untuk umum ini sesuai dengan asas pendaftaran yang terbuka sebagai yang dinyatakan dalam Pasal 2. Oleh karena terbuka untuk umum daftar-daftar dan peta-peta disebut “Daftar Umum”.
- d. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib

administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar (Boedi Harsono, 1999: 460).

Secara etimologi sertipikat berasal dari Bahasa Belanda "*Certificat*" yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Jadi sertipikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang (Ali Achmad Chomzah, 2002: 123).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (20) menyebutkan: "Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan."

Sertipikat hak atas tanah dapat rusak karena bencana alam, atau kejadian lain, sehingga tidak dapat dengan jelas menyatakan hak-hak yang terkandung di dalamnya. Dalam keadaan demikian dimungkinkan diterbitkan sertipikat pengganti. Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 1993 Pasal 1 huruf d, menyatakan bahwa penggantian sertipikat adalah penggantian sertipikat lama dengan sertipikat baru. Pasal 2 huruf a angka 4 menyatakan bahwa salah satu latar belakang pemberian sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang hilang, rusak atau dibatalkan. Penerbitan sertipikat pengganti tercantum dalam Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang meliputi:

- (1) Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.
- (2) Permohonan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan pasal 41, atau

akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53, atau kuasanya.

- (3) Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat 2 sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- (4) Penggantian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di catat pada buku tanah yang bersangkutan

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka masalah-masalah yang diteliti dalam penelitian ini adalah:

1. Apa konsekuensi hukum apabila tidak dilaksanakan penggantian sertipikat hak atas tanah yang rusak?
2. Bagaimana kekuatan hukum sertipikat pengganti hak-hak atas tanah?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris, yang mengkaji pelaksanaan norma, dalam hal ini norma yang mengatur tentang konsekuensi hukum dan kekuatan hukum sertipikat hak-hak atas tanah pengganti karena sertipikat yang telah diterbitkan rusak.

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif (menggambarkan) yang bertujuan untuk menggambarkan/ melukiskan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lainnya dalam masyarakat. Penemuan gejala-gejala itu berarti juga tidak sekedar menunjukkan distribusinya, akan tetapi termasuk usaha mengemukakan hubungan satu dengan yang lain di dalam aspek-aspek yang diselidiki.

Hasil penelitian ini merupakan deskripsi tentang keadaan yang dapat menyebabkan diterbitkannya sertipikat pengganti, tata cara penerbitannya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, serta kekuatan hukum sertipikat pengganti tersebut.

Penelitian ini dilakukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng. Pemilihan lokasi penelitian dilakukan berdasarkan tujuan-tujuan tertentu, yang

terpenting adalah untuk memudahkan proses pencarian data. Hal lain yang juga menjadi pertimbangan adalah mengingat di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng pernah diajukan permohonan untuk diterbitkan sertipikat pengganti.

Data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber dari sumber data kepustakaan dan sumber data lapangan. Dari sumber data kepustakaan dikumpulkan data sekunder berupa bahan-bahan hukum, terutama bahan-bahan hukum yang berupa:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang sifatnya mengikat (hukum positif) terutama berupa peraturan perundang-undangan. Bahan hukum primer yang terutama diacu dalam penelitian ini antara lain:
 - a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - c. Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 1993.
 - d. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer. Dalam hal ini yang digunakan adalah pendapat ahli hukum yang tertuang dalam karangan ilmiah terutama dalam bentuk buku.

Dari sumber data lapangan dikumpulkan data primer yang relevan, yaitu tentang apa yang telah secara nyata terjadi.

“Pengumpulan data adalah pencatatan peristiwa-peristiwa, hal-hal, keterangan-keterangan atau karakteristik-karakteristik sebagian atau seluruh elemen populasi yang akan menunjang atau mendukung penelitian” (Iqbal Hasan, M., 2002: 83).

Penelitian ini mempergunakan beberapa teknik pengumpulan data seperti:

- a. Teknik studi dokumentasi/ kepustakaan yaitu serangkaian usaha untuk memperoleh data dengan cara membaca, menelaah, mengklasifikasikan, mengidentifikasikan dan dilakukan pemahaman terhadap bahan-bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan dan buku-buku literatur

yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

- b. Teknik wawancara berencana/ terstruktur. “Wawancara berencana adalah wawancara yang disertai dengan daftar pertanyaan yang disusun sebelumnya, serta tidak menutup kemungkinan diajukan pertanyaan-pertanyaan tambahan sesuai dengan situasi dan kondisi pada saat wawancara” (Amiruddin dan Asikin, Zainal., 2004). “Wawancara merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu” (Burhan Ashofa, 2004: 95).

Wawancara dilakukan dengan petugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng yang bidang tugasnya sesuai dengan masalah penelitian, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan.

“Analisis Data adalah mengorganisasikan dan menguraikan data ke dalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan sesuai masalah penelitian (Moleong, L., 1999: 103)”. Analisis data dilakukan setelah data terkumpul, agar dari data tersebut dapat dibuat uraian, yang pada akhirnya dapat ditarik simpulan.

Pengolahan data dalam penelitian ini dilakukan dengan metode kualitatif dan disajikan secara deskriptif analisis. Metode kualitatif yang dimaksud adalah meneliti obyek penelitian dalam situasinya yang nyata/ alamiah/ riil (*natural setting*). “Analisis kualitatif diartikan sebagai penelitian yang tidak melakukan perhitungan ‘jumlah’ (Soejono dan Abdurahman H., 2003: 26). Penelitian ini tidak didasarkan pada data berupa angka-angka dan tidak juga dilakukan perhitungan matematis untuk menarik simpulan.

Alur pengolahan data sebagai berikut: data dikumpulkan kemudian disusun secara sistematis, direduksi, dipaparkan secara sistematis, dan ditarik simpulan sebagai jawaban atas permasalahan. Alur pengolahan data seperti ini merupakan alur pengolahan data yang umum dilakukan dalam penelitian kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pasal 19 ayat 2 huruf C Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

menyatakan secara tegas bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat. Pasal ini menyatakan bahwa sertipikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yaitu pada Pasal 32 ayat (1) yang berbunyi: “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”.

Berdasarkan pernyataan tersebut, peneliti berpendapat bahwa betapa pentingnya sertipikat hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah, berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu) dan data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang didaftar, pemegang hak atas tanah, dan hak-hak pihak lain, serta beban-beban yang berada di atasnya). Memiliki sertipikat berarti memiliki kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanahnya, subyek hak, dan obyek haknya menjadi nyata.

HIR dan RBg menyatakan bahwa hakim dalam perkara perdata, hanya boleh menjatuhkan putusan berdasarkan alat-alat bukti yang telah diatur undang-undang. Menurut ketentuan Pasal 164 HIR, 284 RBg ada 5 (lima) jenis alat bukti dalam perkara perdata, yaitu ;

1. Surat.
2. Saksi.
3. Persangkaan.
4. Pengakuan, dan
5. Sumpah.

Alat bukti surat diatur dalam Pasal 165, 167 HIR, Stb Nomor 29 tahun 1867, Pasal 285-305 RBg. Surat merupakan alat bukti tertulis yang memuat tulisan untuk menyatakan pikiran seseorang sebagai alat bukti. Menurut bentuknya, alat

bukti tertulis diklasifikasikan dua jenis yaitu surat akta dan surat bukan akta. Surat akta adalah surat yang bertanggal dan diberi tandatangan, yang memuat peristiwa peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang digunakan untuk pembuktian. Surat akta diklasifikasikan lagi menjadi dua jenis, yaitu surat Akta Otentik dan Akta Tidak Otentik (akta di bawah tangan).

Sertipikat hak atas tanah, jika dihubungkan dengan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 164 HIR, dapat digolongkan sebagai alat bukti surat, yang berperan sangat penting dalam pembuktian khususnya dalam perkara perdata, karena merupakan alat bukti yang utama. Fungsi terpenting dari surat/akta adalah sebagai alat bukti yang menurut para ahli mempunyai kekuatan pembuktian (Sudikno Mertokusumo, 2010: 221):

1. Kekuatan pembuktian lahir. Maksud kekuatan pembuktian lahir ialah akta itu sendiri mempunyai kemampuan untuk membuktikan sendiri sebagai akta otentik mengingat kehadirannya telah sesuai dan tercantum dalam pasal 1868 KUHPerdata.
2. Kekuatan pembuktian formil. Kekuatan pembuktian formil itu berupaya membuktikan adanya pernyataan. Jadi kekuatan pembuktian formil ini didasarkan atas benar tidaknya ada pernyataan oleh yang bertandatangan dibawah akta itu. Kekuatan pembuktian formil ini memberi suatu kepastian terkait peristiwa bahwa pejabat dan para pihak tersebut adalah benar menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta.
3. Kekuatan pembuktian materiil. Kekuatan pembuktian materiil ini berupaya membuktikan kebenaran dari pernyataan. Jadi, kekuatan pembuktian materiil ini memberi kepastian tentang materi suatu akta, dan memberi kepastian peristiwa bahwa para pihak dan pejabat adalah benar menyatakan dan melakukan seperti yang dimuat dalam akta.

Tujuan pendaftaran tanah adalah, termasuk penerbitan sertipikat pada akhir proses adalah untuk menjamin kepastian hukum. Kepastian hukum yang dimaksud adalah kepastian yang menurut J.B Soetanto berkaitan dengan (J.B. Soesanto, 2008: 73):

- a. Memberikan kepastian hukum, yaitu kepastian mengenai bidang teknis

(kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan). Hal ini diperlukan untuk menghindarkan segala sengketa dikemudian hari, baik pihak yang menyerahkan maupun pihak-pihak yang mempunyai tanah.

- b. Memberikan kepastian hak, yaitu ditinjau dari segi yuridis mengenai status hukum, siapa yang berhak atasnya (siapa yang mempunyai) dan ada tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (siapa yang mempunyai) dan ada tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan, karena dikenal tanah-tanah dengan bermacam-macam status hukum, yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak yang mempunyai hal mana akan terpengaruhi pada harga tanah.
- c. Memberikan kepastian subyek yaitu kepastian mengenai siapa yang mempunyai diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidak adanya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga, diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakantindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.

Pasal 137 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa sertifikat dianggap rusak apabila ada bagian yang tidak terbaca atau ada halaman yang sobek atau terlepas, akan tetapi masih tersisa bagian sertifikat yang cukup untuk mengidentifikasi adanya sertifikat tersebut. Rusaknya sertipikat menyebabkan sebagian dari apa yang dinyatakan menjadi tidak jelas. Hal ini menyebabkan kekuatan pembuktian sertipikat mengenai bagian-bagian yang tidak jelas tersebut menjadi hilang. Jika sertipikat yang rusak tidak diganti, maka sertipikat tersebut hanya dapat membuktikan hal-hal yang secara jelas masih dapat diketahui dari sertipikat tersebut dan tidak dapat membuktikan hal-hal yang tidak terbaca.

Pemegang sertipikat yang rusak sebenarnya tidak punya pilihan lain, selain melakukan pengurusan kembali sertipikat yang telah rusak tersebut kepada instansi yang mengeluarkannya, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses pengurusan kembali sertifikat ini dapat disimpulkan sebagai penggantian sertifikat. Dalam Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 1993 Pasal 1 huruf d, menyatakan bahwa penggantian sertifikat adalah penggantian sertifikat lama dengan sertifikat baru. Pasal 2 huruf a angka 4 menyatakan bahwa salah satu latar belakangnya adalah bahwa pemberian sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang hilang, rusak atau dibatalkan.

Sertipikat memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Kata “*kuat*” dalam Pasal 19 UUPA Sehubungan dengan sistem negatif adalah berarti “tidak mutlak” yaitu sertipikat tanah masih dimungkinkan digugurkan sepanjang ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan ketidak absahan sertipikat tanah tersebut. Dengan demikian sertipikat tanah bukanlah satu-satunya surat bukti pemegangan hak atas tanah dan oleh karena itu masih ada lagi buktibukti lain tentang pemegangan hak atas tanah antara lain surat bukti jual beli tanah adat atau surat keterangan hak milik adat.

Sesuai dengan sistem negatif yang telah dianut dalam pendaftaran tanah di Indonesia, maka berarti sertipikat tanah yang diterbitkan bukanlah merupakan alat bukti yang mutlak yang tidak bisa diganggu gugat, justru berarti bahwa sertipikat tanah itu bisa dicabut atau dibatalkan. Oleh karena itu adalah tidak benar bila ada anggapan bahwa dengan memegang sertipikat tanah berarti pemegang sertipikat tersebut adalah mutlak pemilik tanah dan ia pasti akan menang dalam suatu perkara karena sertipikat tanah adalah alat bukti satu-satunya yang tidak tergoyahkan. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yaitu pada Pasal 32 ayat (1) berbunyi : “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Ada beberapa hal yang dibuktikan dalam sertipikat hak atas tanah yaitu

(Boedi Harsono, 1999: 472):

1. Jenis hak tanah. Sertipikat hak atas tanah dapat diketahui tentang status hukum yang dipunyai apakah berstatus Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Pakai atau Pengelolaan, selain hak milik hak-hak tersebut kesemuanya dapat diketahui juga tentang jangka waktu hak itu diberikan dan kapan waktunya berakhir.
2. Nama pemegang hak. Nama pemegang hak dapat diketahui pada kolom kedua bagian atas dari salinan Buku Tanah pada sertipikat tersebut. Apabila hak berganti, maka nama pemegang terdahulu atau pertama dicoret oleh pejabat yang berwenang dan selanjutnya pada kolom pencatatan peralihan hak atau perubahan hak dituliskan nama pemegang hak yang baru dan juga ditulis sebab perubahannya, bisa dengan dijual-beli, hibah, warisan, lelang ataupun tukar-menukar.
3. Keterangan fisik tanah. Sertipikat hak atas tanah memuat data dari surat ukur, maka dari surat ukur inilah dapat diketahui tentang bentuk (gambar peta) dari bidang tanah, luas tanah, letak tanah, yang mencakup (Desa/Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten/Kota, serta Propinsi), keadaan tanah dan bangunan-bangunan yang ada di atasnya.
4. Beban di atas tanah hak. Sertipikat menyatakan apakah ada beban hak tanggungan di atas tanah hak tersebut, atau ada hak sewa, atau ada sita atas perintah Pengadilan.
5. Peristiwa yang berhubungan dengan tanah. Semua peristiwa penting sehubungan dengan tanah tersebut atau tertentu juga dicatat oleh Kantor Pertanahan dalam sertipikat, misalkan adanya jual-beli, atau hibah serta lelang dalam suatu PT atau terjadinya pewarisan atau adanya penyitaan dan terjadinya beban-beban seperti diuraikan di atas, atau sebaliknya dengan penghapusannya.

Sertipikat pengganti hak-hak atas tanah mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat yang digantikan, sehingga eksistensi sertipikat pengganti karena rusak adalah sama dengan sertipikat yang digantikannya. Pengertian dan fungsi sertipikat pengganti pada dasarnya tidak jauh berbeda dengan sertipikat hak

atas tanah, hanya saja sertipikat pengganti adalah salinan sertipikat yang rusak ataupun hilang. Sertipikat pengganti dapat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atas permintaan pemegang hak atas tanah, namun di dalam sertipikat pengganti nantinya oleh Kantor Pertanahan dicatat atau diberi penjelasan bahwa sertipikat tersebut adalah sertipikat pengganti dan isi sertipikat pengganti tersebut tetap sama dengan sertipikat aslinya. Jadi, fungsi serta isi sertipikat pengganti hak atas tanah yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut adalah sama dengan sertipikat hak atas tanah.

Sertipikat pengganti hak-hak atas tanah keberadaannya sangat penting, sehingga perlu secepatnya dilakukan pengurusan jika terjadi kerusakan sertipikat hak-hak atas tanah yang dimiliki yang tidak dapat lagi membuktikan secara pasti hal-hal apa yang seharusnya.

PENUTUP

Penelitian bertujuan untuk mencari jawaban atas permasalahan yang telah diidentifikasi. Jawaban atas permasalahan ini dicantumkan pada simpulan. Simpulan merupakan jawaban akhir dari rumusan masalah. Dari uraian yang telah diuraikan di depan dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Konsekuensi hukum apabila tidak dilaksanakan penggantian sertifikat hak atas tanah yang rusak adalah sertipikat tersebut tidak dapat lagi membuktikan secara kuat hal-hal yang tidak dapat terbaca dari sertipikat tersebut.
2. Kekuatan hukum sertipikat pengganti hak-hak atas tanah tidak berbeda dengan sertipikat hak atas tanah yang digantinya, karena pengertian dan fungsi sertipikat pengganti pada dasarnya tidak berbeda dengan sertipikat hak atas tanah yang digantinya, memiliki kekuatan pembuktian yang sah/kuat mengenai data fisik dan yuridis tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan Pertama, Jakarta : Sinar Grafika.
- Ali Achmad Chomzah. 2002. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, Cetakan Pertama. Jakarta : Prestasi Pustaka.

- Amiruddin dan Asikin, Zainal. 2004. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- A.P.Parlindungan. 2002. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan Kesembilan. Bandung : Mandar Maju.
- Boedi Harsono. 1999. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang UUPA isi dan pelaksanaannya)*. Jakarta: Djambatan.
- Burhan Ashofa. 2004. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Haryati. 2007. "Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Menjamin Kepastian Hukum". *Hukum dan Dinamika Masyarakat*. VOL.5 NO. 1 Oktober 2007.
- Iqbal Hasan, M. 2002. *Metode Penelitian dan Aplikasinya*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- J.B. Soesanto. 2008. *Hukum Agraria I*. Semarang : Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945.
- Moleong, L. 1999. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosda Karya.
- Soejono dan Abdurahman H. 2003. *Metode Penelitian Hukum*._ Jakarta: Rineka Cipta.
- Sudikno Mertokusumo. 2010. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya.